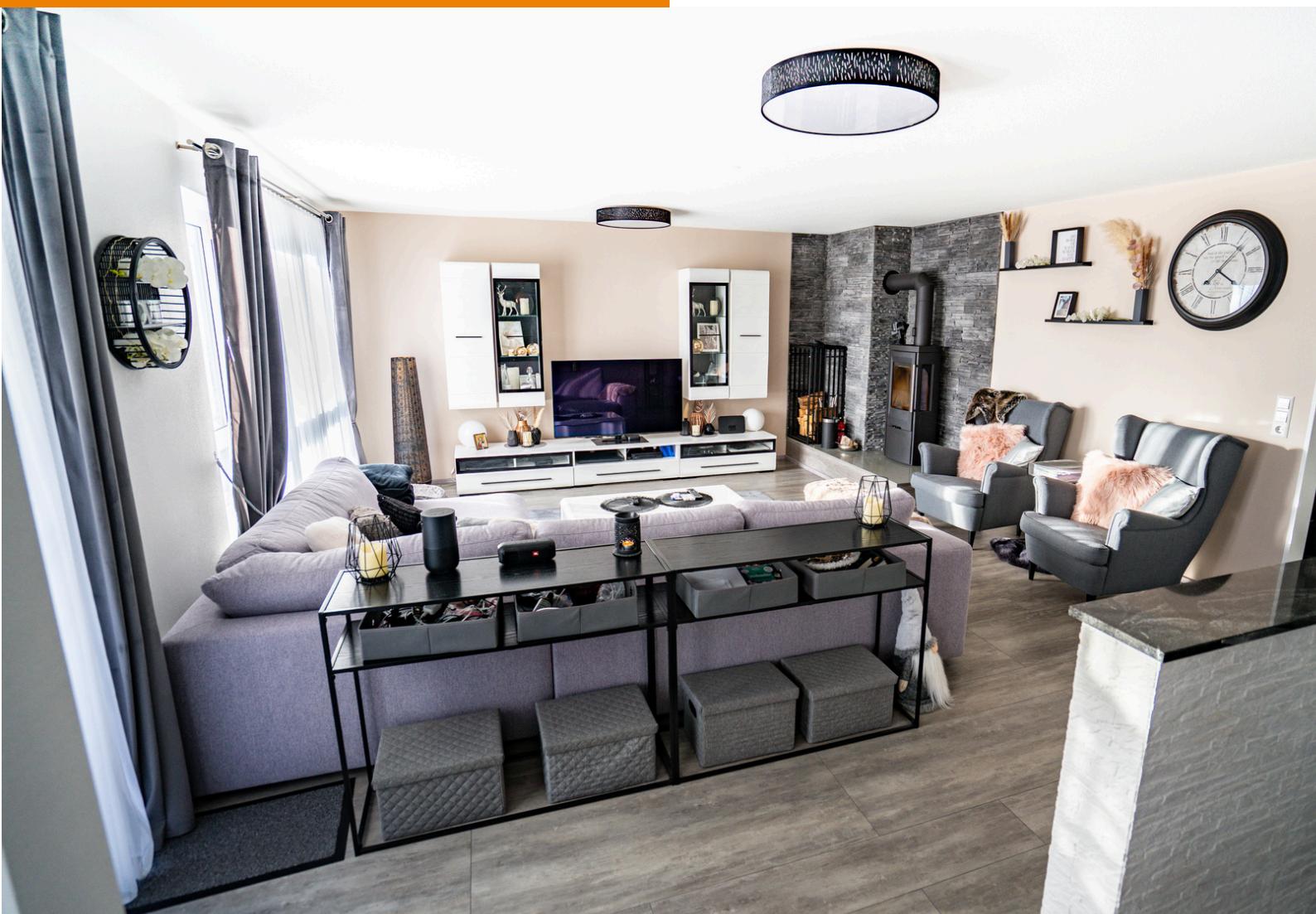


EXPOSE  
Moderne 4,5 Zimmer-  
Wohnung mit großem  
Wohnbereich und  
Balkon  
Objekt-Nr. 396



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



**ZU VERKAUFEN**

KONTAKT

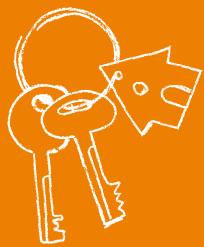
**Honberg Immobilien GbR**

[www.honberg-immobilien.de](http://www.honberg-immobilien.de)  
[info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)  
Tel.: 07461 - 90889 50

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Fakten 04-05

Objektbeschreibung 06

Lagebeschreibung 07

Objektbilder 08-13

Grundrisse 14

Datenblatt 15-16

# HIGHLIGHTS

- **4,5-Zimmer Wohnung** in attraktiver Wohnlage
- vollumfänglich **modernisiert**
- privates **Kellerabteil**
- 1 Tiefgaragen**stellplatz**
- großzügiger **Balkon**
- gemütlicher **Holzofen** im Wohnzimmer
- **offener** Wohn- Essbereich



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# FAKten



Eigentumswohnung mit dem Ursprungsbaujahr 1994 und einer **Gesamtwohnfläche** von 110 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 4,5 Zimmer.  
Im Jahr 2017 umfassend **modernisiert**.  
**Hausgeld** Stand 2025: 535€ monatlich.

---



Befeuerung durch eine **Gas-Zentralheizung** mit **Radiatoren an den Wänden**.

---



Weitere **Besonderheiten**:  
Balkon, großzügiges Kellerabteil, Abstellraum innerhalb der Wohnung, Platz für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung, Badewanne, offener Wohn- Essbereich, Gäste WC mit integrierter Dusche

---



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch einen Tiefgaragenstellplatz.

---



Kaufpreis: **295.000 €**

Maklercourtage: **3%** zzgl. 19% MwSt.

---

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnbereich und Balkon in Immendingen.

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wurde im Rahmen einer Grundriss-optimierung durch einen Wanddurchbruch erweitert und bildet heute das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon. Ein Holzofen sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist als geschlossener Raum mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über ein Elternschlafzimmer sowie zwei gut geschnittene Kinderzimmer. Das Hauptbadzimmer bietet eine Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit und genügend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das separate Gäste-WC wurde erst kürzlich modernisiert und um eine zusätzliche Dusche erweitert.

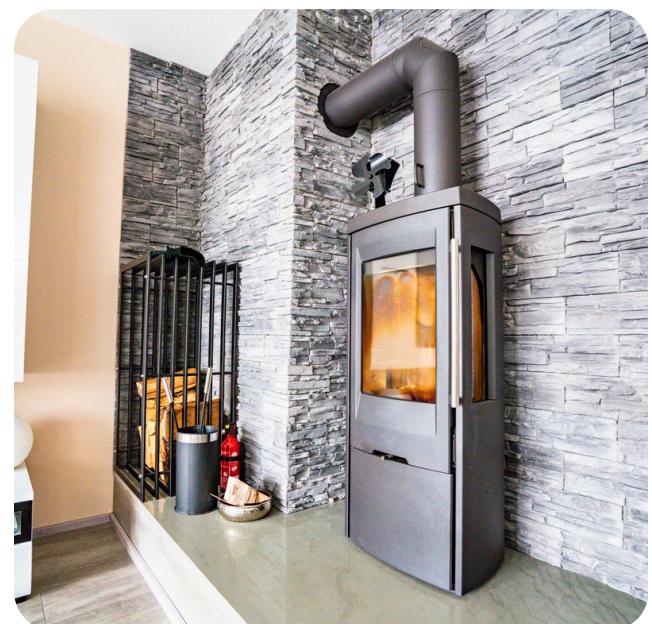
Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein privates Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche bieten zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Radiatoren. Die zweifach verglasten Kunststofffenster entsprechen dem ursprünglichen Bauzustand.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2017 wurden große Teile des Innenausbaus erneuert: Laminat in Schlafräumen und Küche sowie hochwertiger Vinylboden im Wohn-Essbereich und Flur.

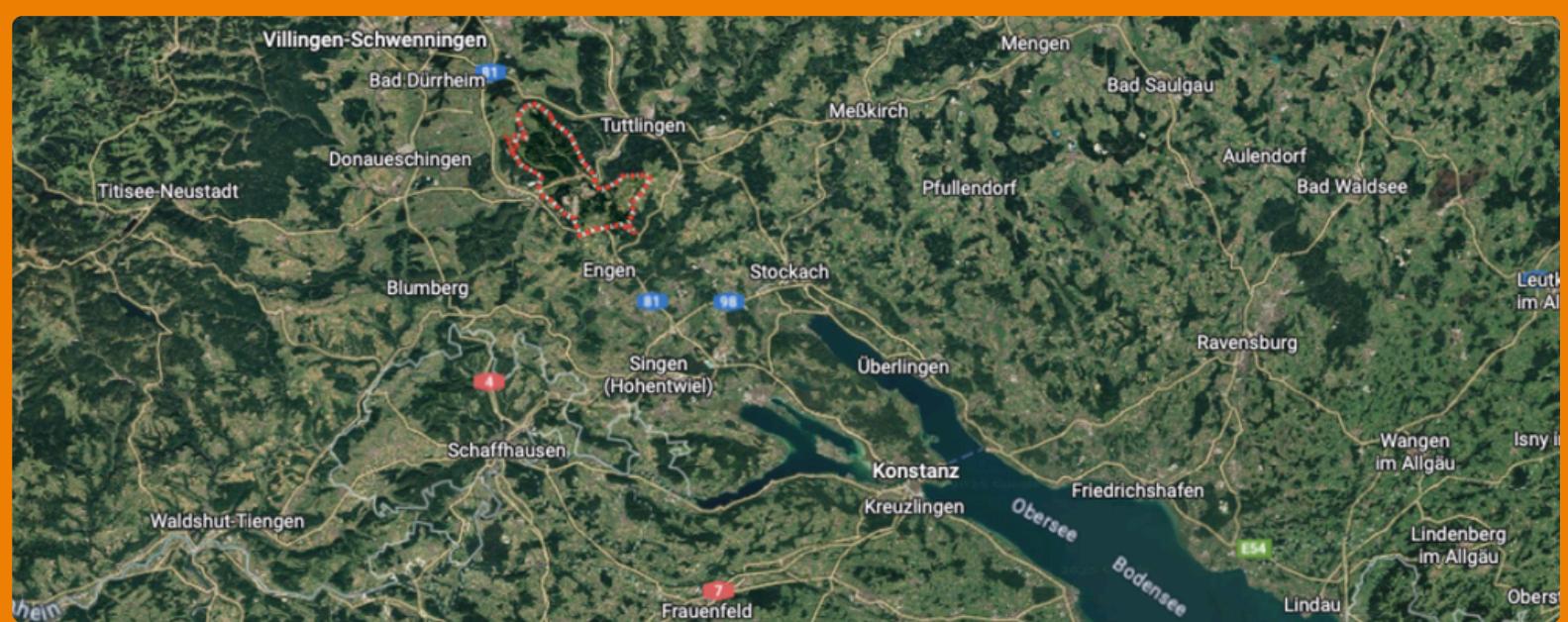
Das monatliche Hausgeld beträgt 535 €. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor; die Wohnung erreicht die Effizienzklasse D.

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# LAGEBESCHREIBUNG

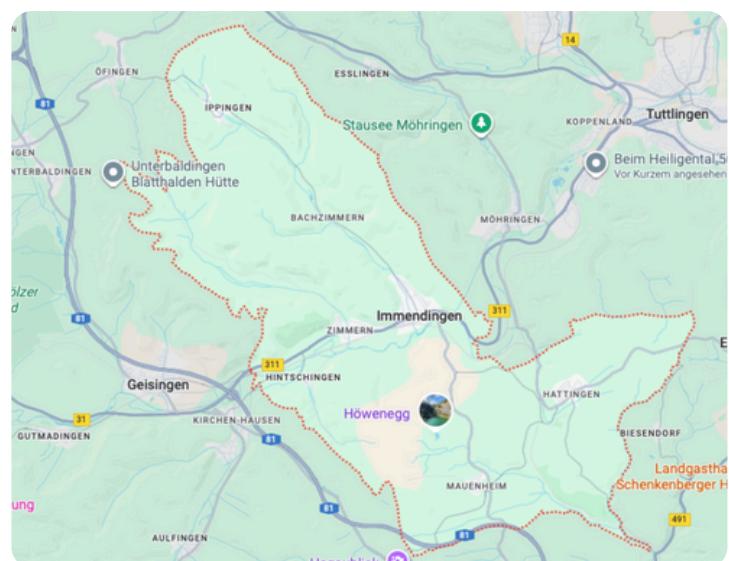
## Attraktive Wohnlage in Immendingen

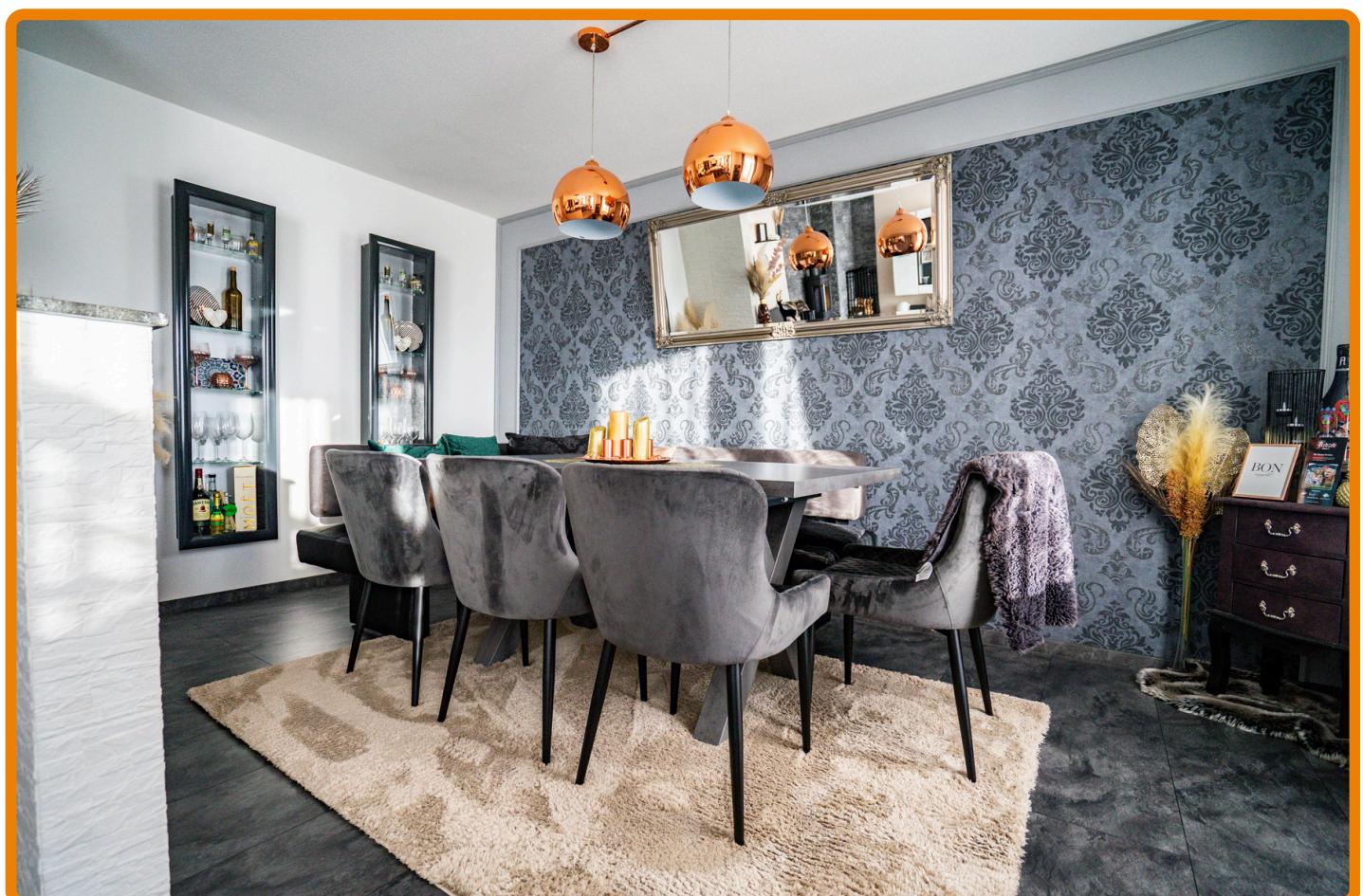
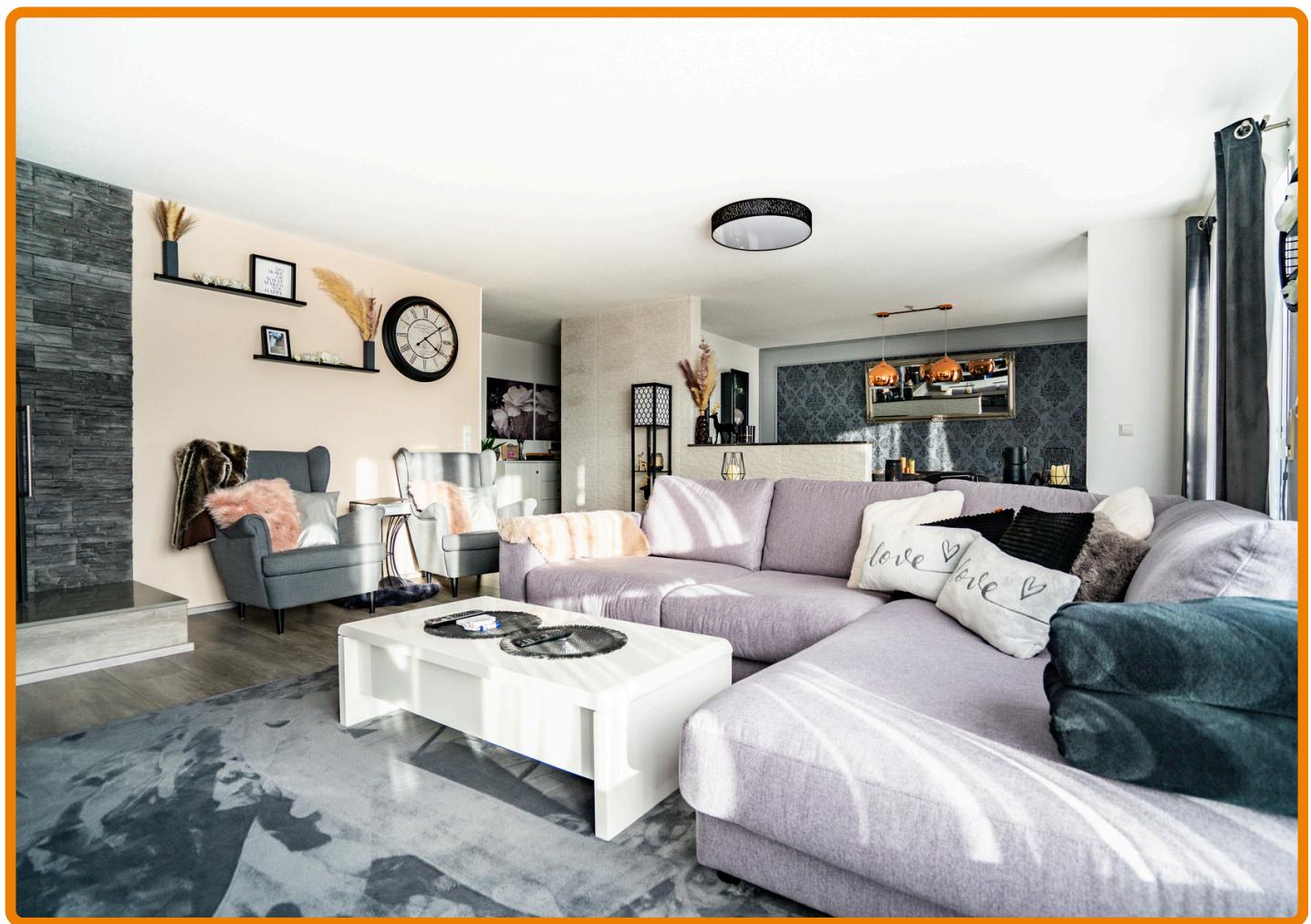
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im Ortsteil Zimmern der Gemeinde Immendingen.

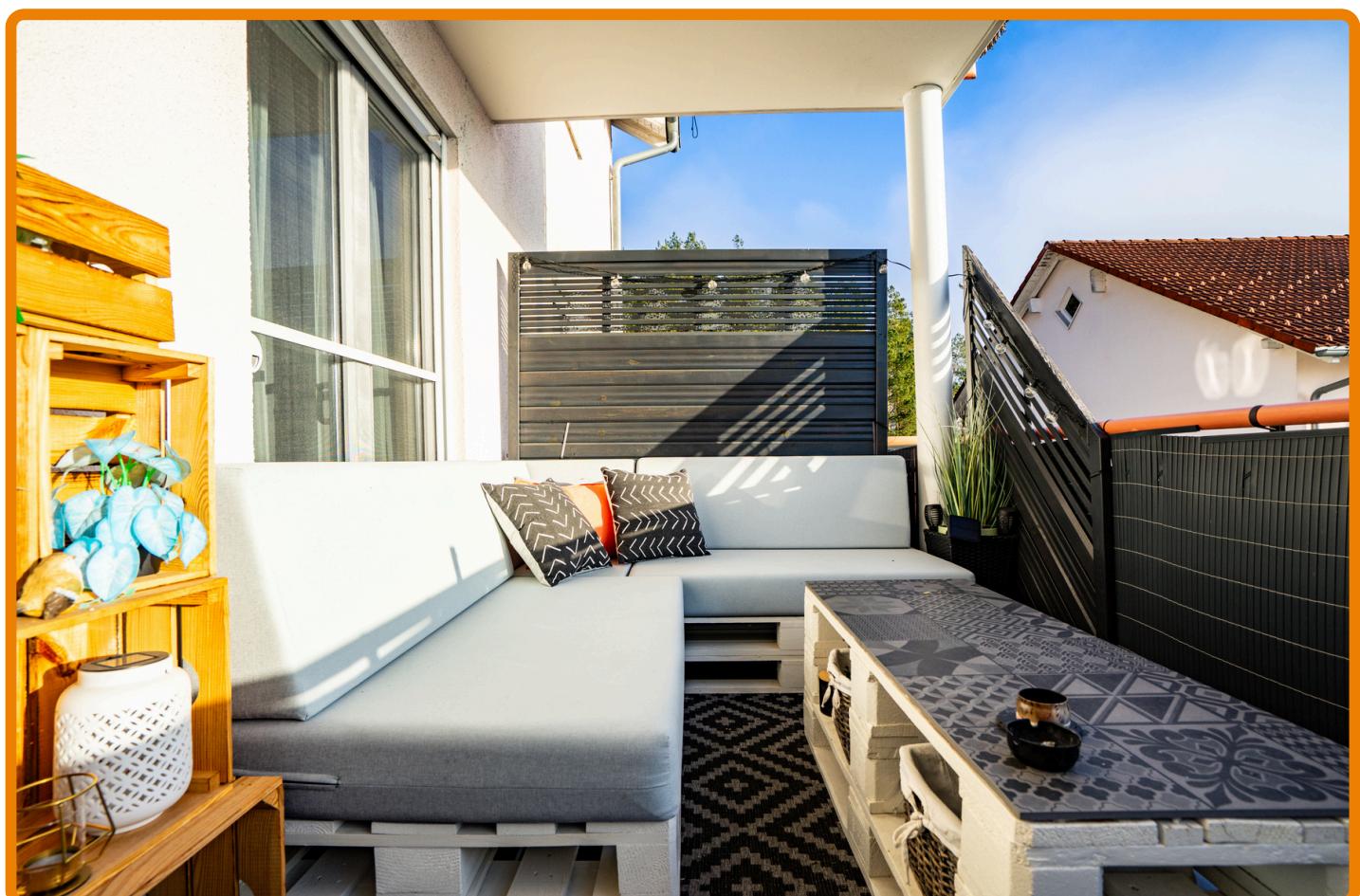
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind im nahegelegenen Ortskern von Immendingen vorhanden und schnell erreichbar. Die naturnahe Umgebung der Hegau- und Donautalregion lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein – ideal für Familien und Menschen, die ein ausgewogenes Wohnumfeld schätzen.

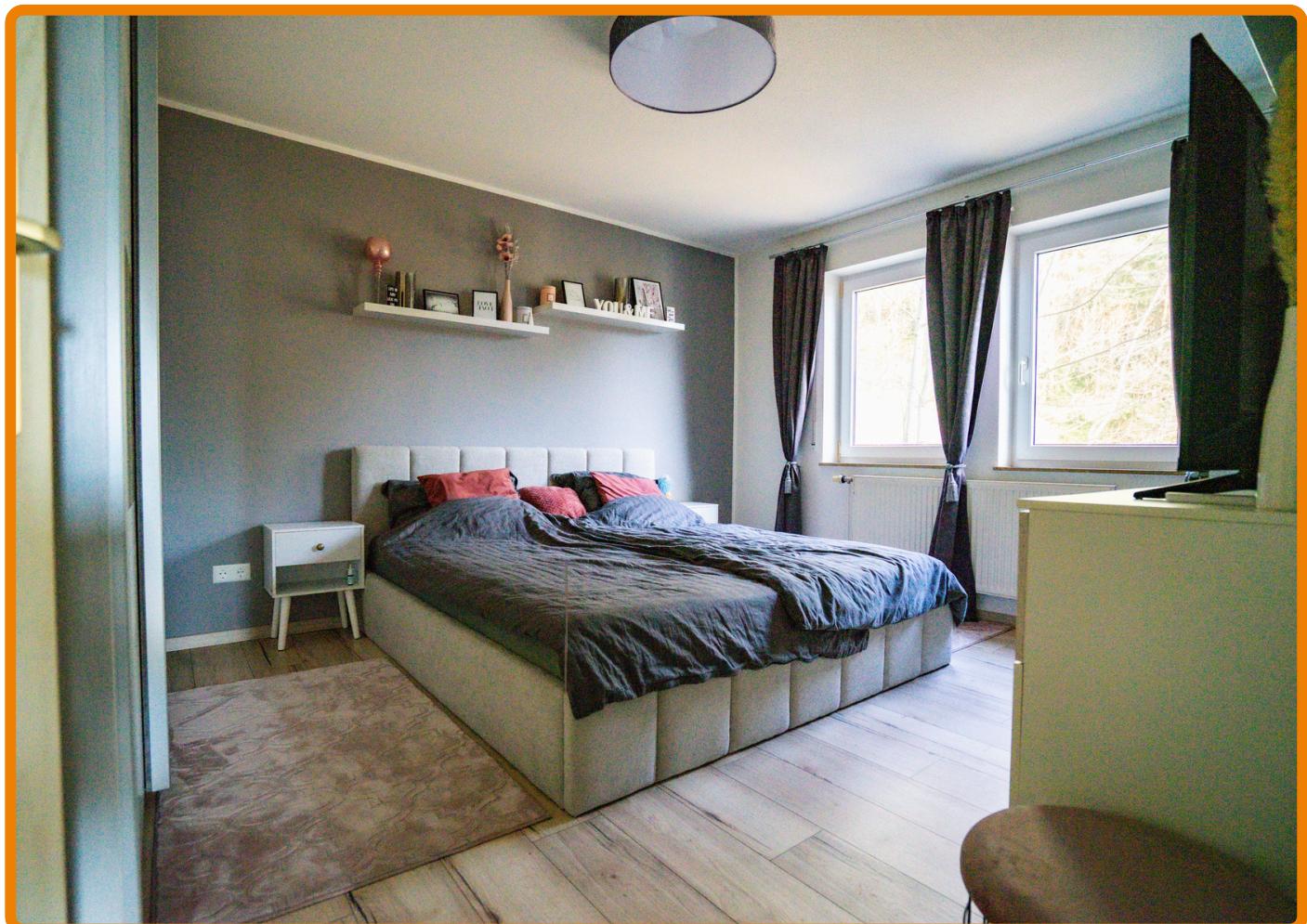
Die Bushaltestelle „Zimmern Offenbachweg“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Immendingen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Tuttlingen, Donaueschingen und Singen. Über die Bundesstraße B311 und die Autobahn A81 erreicht man die umliegenden Städte und Arbeitgeber in kurzer Zeit.

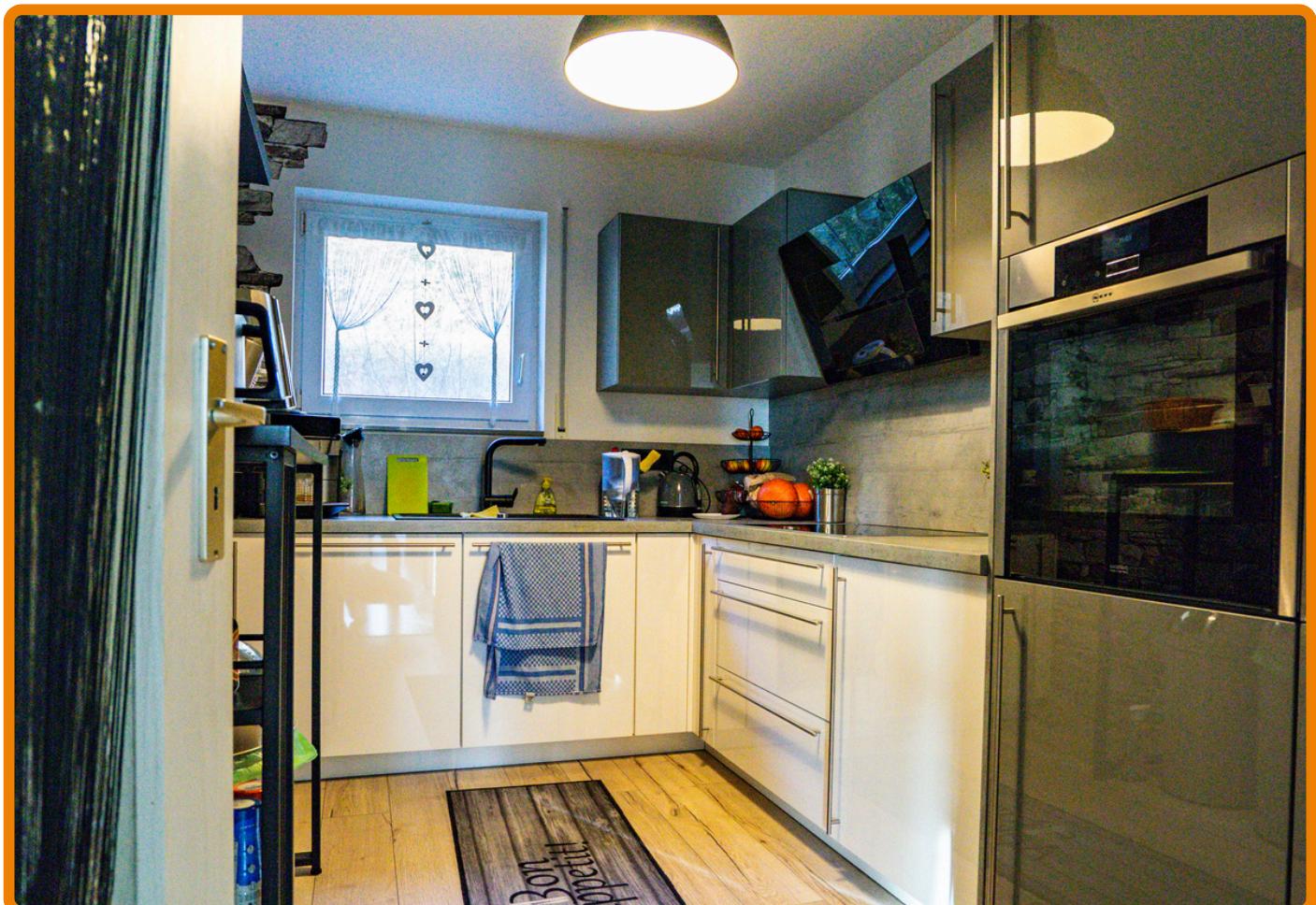
Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Immendingen und Tuttlingen alle wichtigen städtischen Infrastrukturangebote – eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Optimal für Selbstnutzer und Kapitalanleger, die Wert auf ein ausgewogenes, nachhaltiges Wohnumfeld legen.

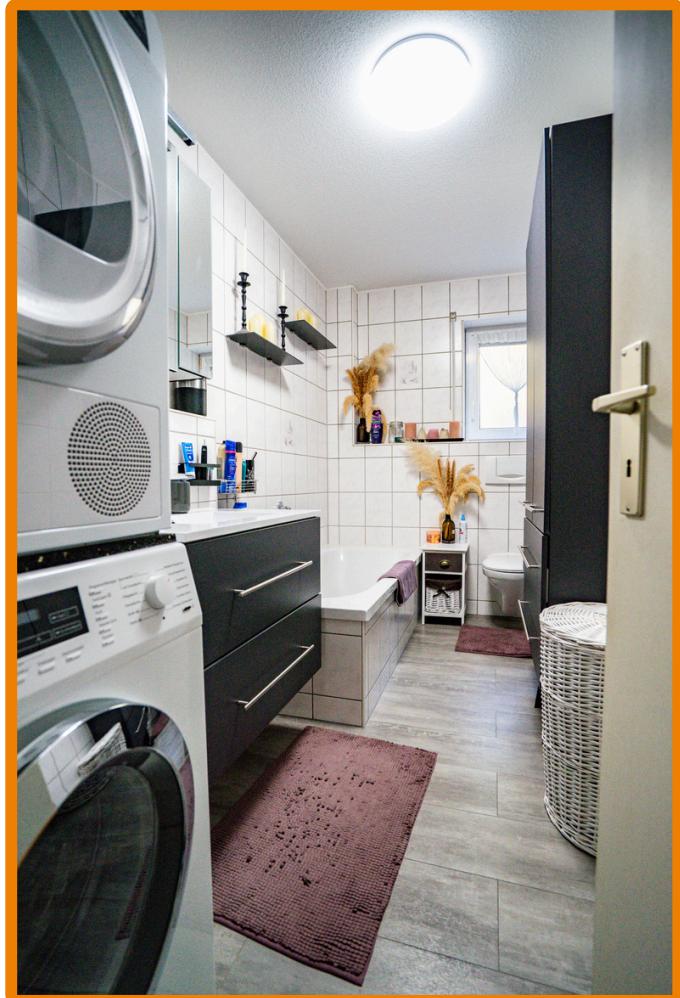


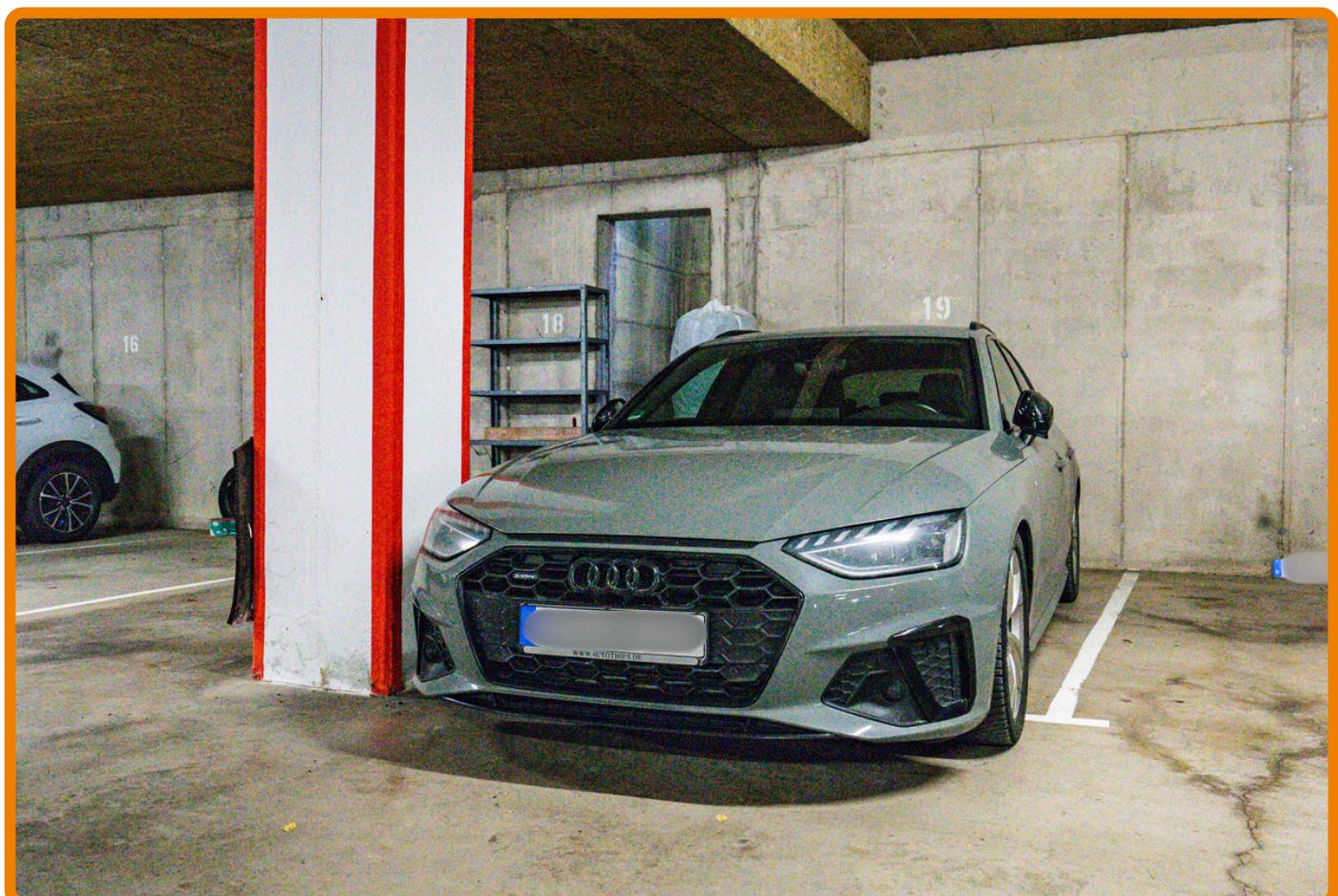












# GRUNDRISS

Eigentumswohnung (rund 110 qm Wohnfläche)



**— = Wanddurchbruch zur Vergrößerung des  
Wohnzimmers (2017)**

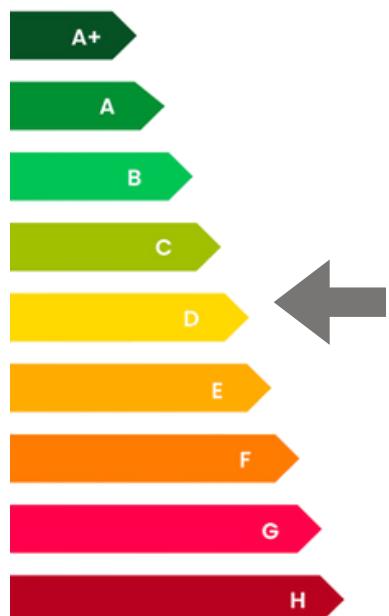
**SCHÖN WOHNEN.**

# DATENBLATT

Objektnummer	396
Baujahr	1994
Wohnfläche/reine Nutzfläche	110 qm / 11 qm
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl WC	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse, Balkon	1 Balkon
Zustand	modernisiert
Hausgeld	535€ monatlich
Kaufpreis	295.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	nach Absprache
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz

# DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	109,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr Wohnung	1994
Baujahr Wärmeerzeuger	1994
wesentlicher Energieträger	Erdgas E
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweisdatum	28.04.2021
Energieausweis gültig bis	27.04.2031



## **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **1. Maklerprovision**

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit von Honberg Immobilien GbR beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,00% zzgl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

### **2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Honberg Immobilien GbR, Honbergstr. 4, 78532 Tuttlingen | E-Mail: [info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **3. Schlussbestimmung**

Honberg Immobilien GbR | Honbergstr. 4, 78532 Tuttlingen

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

### **4. Haftungsausschluss**

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Honberg Immobilien kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen.



# **HONBERG IMMOBILIEN**

## SCHÖN WOHNEN.



Konnten wir Ihr  
Interesse wecken?

**Honberg Immobilien  
GbR**

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

**Ansprechpartner:  
Herr Gregor Koplin**

[www.honberg-immobilien.de](http://www.honberg-immobilien.de)  
[info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)  
Tel.: 07461/90889-50  
Mobil: 0174/9310691

